

SMLOUVA o rezervaci jednotky

Firma: **GARTAL Kovářská s.r.o.**
Sídlo: Tyršova 1832/7, Nové Město, 120 00 Praha 2
Adresa pro doručování: Pobřežní 667/78, 186 00 Praha 8
IČ: 08189595
DIČ: CZ08189595
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 314482
Zastoupená: [●●●]
Variabilní symbol: [●●●]
Bankovní spojení: **účet č. 2201785931/2010**
IBAN: CZ91 2010 0000 0022 0178 5931
SWIFT: FIOBCZPP
Fio banka, a.s., V celnici 1028/10, 110 00 Praha

(dále jen „**budoucí prodávající**“)

a

Jméno: [●●●]
RČ/číslo dokladu: [●●●]
Datum narození: [●●●]
Trvalý pobyt: [●●●]
Tel: [●●●]
E-mail: [●●●]
Adresa pro doručování: [●●●]
(dále jen „**zájemce**“)

(budoucí prodávající a zájemce dále společně jako „**smluvní strany**“ nebo „**účastníci**“)

uzavírají dále uvedeného data ve smyslu ust. § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) tuto Smlouvu o rezervaci jednotky (dále jen „**smlouva**“)

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:
 - pozemku parc. č. 3287/1, ostatní plocha,
 - pozemku parc. č. 3287/3, zastavěná plocha a nádvoří,
 - pozemku parc. č. 3287/4, zastavěná plocha a nádvoří,(dále společně jen „**pozemky**“)
zapsaných na LV č. 12457 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Libeň, obec Praha, a investorem developerského projektu na těchto pozemcích obchodně označeného jako „**Harfa Yard**“ (dále jen „**Projekt**“).
2. Budoucí prodávající v rámci Projektu zrealizuje na některém nebo několika výše uvedených pozemcích, případně i na jiných sousedních pozemcích k uvedeným pozemkům (stane-li se jejich vlastníkem) na své náklady výstavbu budovy (dále jen „**budova**“), ve které bude vymezena jednotka, která je specifikována v této smlouvě, a která je předmětem rezervace dle této smlouvy a bude předmětem budoucího převodu mezi smluvními stranami.
3. Po dokončení výstavby budovy zhotoví budoucí prodávající prohlášení vlastníka ve smyslu ustanovení § 1166 občanského zákoníku (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“), kterým v souladu s ustanovením § 1164 odst. 1 vymezí a do veřejného seznamu zapíše jednotky a společné části nemovité věci (budova a související pozemky), včetně spoluvlastnických podílů na společných částech, kde bude blíže popsána i jednotka, která je předmětem rezervace dle této smlouvy.
4. Zájemce se před uzavřením této smlouvy seznámil s popisem Projektu, s technickým popisem budovy, ve kterém bude jednotka umístěna, se soupisem standardů jednotky, jakož i s půdorysem podlaží budovy s umístěním případného parkovacího stání či sklepa (jsou-li relevantní). Zájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pokud Prostorem (jak je definován níže) je komerční jednotka, bude vyhotoven ve stavu Shell&Core, tj. v základní úpravě bez jakýchkoliv dalších investic, prací, vybavení nebo zhodnocení, a to dle specifikace uvedené v příloze č. 4, která je nedílnou součástí této smlouvy.

5. Účastníci této smlouvy se zavazují uzavřít, za níže sjednaných podmínek, smlouvu o smlouvě budoucí kupní (dále jen „**smlouva o smlouvě budoucí**“), jejímž předmětem budoucího převodu bude prodej níže uvedených věcí nemovitých z budoucího prodávajícího na zájemce, a to:

- jednotky, která bude vymezena dle občanského zákoníku, jež bude zahrnovat prostor popsáný v odst. 9 této smlouvy (tato prostorově oddělená část budovy dále jen jako „**Prostor**“), a současně bude neoddělitelně zahrnovat
- spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci, tj. na společných částech budovy a pozemku, jehož bude budova součástí či dále na případných dalších souvisejících pozemcích,

to vše bude zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Libeň, obec Praha (dále společně jako „**jednotka**“ a nebo také společně jako „**předmět budoucího převodu**“).

Schématický plán Prostoru tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě.

6. V případě realizace koupě jednotky, předpokládané smlouvou o smlouvě budoucí, bude s vlastnictvím jednotky souviset právo zájemce výlučně užívat balkon a/nebo terasu (je-li relevantní), které budou vymezeno v Prohlášení vlastníka jako společná část nemovité věci určená k výlučnému užívání vlastníkem jednotky.
7. Je-li relevantní, součástí předmětu budoucího převodu bude také parkovací stání tak, jak je vyznačeno v odst. 9 této smlouvy a v příloze č. 3 k této smlouvě, kdy předmětné parkovací stání bude popsáno jako:
- a) právo výlučně užívat parkovací stání, které je součástí společných částí nemovité věci, přičemž toto právo výlučného užívání parkovacího stání bude vyhrazeno výlučně vlastníku jednotky, **a nebo**
 - b) spoluvlastnický podíl na pozemku, který nebude společnou částí nemovité věci, **a nebo**
 - c) právo výlučně užívat parkovací stání, které je součástí nebytové jednotky vymezené v Prohlášení vlastníka y, přičemž toto právo výlučného užívání parkovacího stání bude vyhrazeno pro spoluvlastníky této nebytové jednotky
8. Záměrně vypuštěno
9. Předmět budoucího převodu bude zahrnovat:

Jednotka:			
Číslo jednotky:		Předpokládaná výměra podlahové plochy přibližně (m2):	
Dispozice:		Nadzemní podlaží budovy (NP):	
Balkon:		Předpokládaná výměra (m2):	
Terasa:		Předpokládaná výměra (m2):	

Parkovací stání		Číslo:	
-----------------	--	--------	--

10. Celková kupní cena předmětu budoucího převodu (tj. všech jeho součástí) včetně případných užívacích práv s ním souvisejících (jsou-li relevantní), je sjednána dohodou smluvních stran v souladu s cenovými předpisy budoucího prodávajícího.

Celková kupní cena za celý předmět budoucího převodu bude činit:

[●●●],- Kč včetně DPH
(slovy: [●●●] korun českých).

11. Zájemce je povinen za účelem zahájení jednání a činností vedoucích k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí zaplatit budoucímu prodávajícímu rezervační zálohu ve výši **95.000,- Kč (slovy: devadesát pět tisíc korun českých)**, a to nejpozději do **3 pracovních dnů** od uzavření této smlouvy na účet budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, pod variabilním symbolem uvedeném v záhlaví této smlouvy. Tato rezervační záloha je součástí kupní ceny za předmět budoucího převodu a bude na kupní cenu započtena po uzavření kupní smlouvy. Nebude-li záloha složena řádně a včas ve výše uvedené lhůtě,

je zájemce povinen uhradit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši této rezervační zálohy. V případě prodlení s úhradou rezervační zálohy je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Povinnost uhradit smluvní pokutu tím není dotčena. Zájemce prohlašuje, že považuje výši smluvní pokuty za přiměřenou.

12. V případě, že v souvislosti s jakoukoliv přijatou platbou od budoucího kupujícího bude banka budoucímu prodávajícímu účtovat jakékoliv bankovní poplatky, je budoucí prodávající oprávněn požadovat úhradu těchto poplatků a budoucí kupující se zavazuje tyto poplatky uhradit. Budoucí prodávající zašle budoucímu kupujícímu výzvu k úhradě s vyčíslením těchto poplatků s desetidenní splatností. Toto ustanovení se vztahuje i na již dříve přijaté platby. V případě prodlení s úhradou výše uvedených poplatků se budoucí kupující zavazuje uhradit budoucímu prodávajícímu pokutu za každý den prodlení ve výši 1.000,- Kč.
13. Zájemce se zavazuje za podmínek této smlouvy uzavřít s budoucím prodávajícím smlouvu o smlouvě budoucí, a to do **30 dnů** od podpisu této smlouvy („**rezervační lhůta**“).
14. Rezervace předmětu budoucího převodu se sjednává na dobu od uzavření této smlouvy do doby uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, nejpozději však do posledního dne rezervační lhůty. Budoucí prodávající se zavazuje, že po tuto dobu nebude předmět budoucího převodu dále nabízet k prodeji třetím osobám. Uzavřením touto smlouvou předpokládané smlouvy o smlouvě budoucí, budou se smluvní strany řídit jejími podmínkami, včetně včetně podmínek ve vztahu k nakládání s rezervační zálohou.
15. V případě, že smlouva o smlouvě budoucí nebude uzavřena v rezervační lhůtě z důvodů ležících na straně zájemce, vzniká marným uplynutím rezervační lhůty budoucímu prodávajícímu vůči zájemci nárok na smluvní pokutu ve výši rezervační zálohy, splatné první den následujícím po dni marného uplynutí rezervační lhůty. Nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak, je budoucí prodávající oprávněn započíst svou pohledávku vůči zájemci na uhrazení předmětné smluvní pokuty proti pohledávce zájemce vůči budoucímu prodávajícímu na vrácení složené rezervační zálohy.
16. K zajištění financování koupě předmětu budoucího převodu může zájemce využít služby obchodního partnera doporučeného budoucím prodávajícím k zajištění či zprostředkování získání hypotečního či jiného úvěru (dále jen „úvěr“). V případě, že zájemce bude chtít využít těchto služeb obchodního partnera doporučeného budoucím prodávajícím je zájemce povinen tohoto obchodního partnera prokazatelným způsobem kontaktovat do 5 pracovních dnů od uzavření této smlouvy dle kontaktních údajů poskytnutých budoucím prodávajícím. V případě, že zájemce využije těchto služeb obchodního partnera doporučeného budoucím prodávajícím a úvěr jím zajišťovaný nebo zprostředkovaný nebude zájemci poskytnut či přislíben a toto bude jediným důvodem pro neuzavření smlouvy o smlouvě budoucí zájemcem v rezervační lhůtě, nebude zájemce povinen uhradit smluvní pokutu dle předcházejícího odstavce této smlouvy. Ustanovení předchozí věty se neuplatní v případě, kdy zájemce nekontaktuje obchodního partnera doporučeného budoucím prodávajícím do 5 pracovních dnů od uzavření této smlouvy v souladu s větou druhou tohoto odstavce, a dále se ustanovení předchozí věty neuplatní v případě kdy úvěr zajišťovaný nebo zprostředkovaný obchodním partnerem doporučeným budoucím prodávajícím nebude zájemci poskytnut či přislíben z důvodu, že zájemce neposkytne potřebnou součinnost, není dostatečně bonitní a nebo jinak zmaří poskytnutí nebo přislíbení tohoto úvěru.
17. V případě, že smlouva o smlouvě budoucí nebude uzavřena v rezervační lhůtě dle této smlouvy z důvodů ležících výlučně na straně budoucího prodávajícího, zavazuje se budoucí prodávající vrátit rezervační zálohu v plné výši na účet zájemce uvedený v záhlaví této smlouvy nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne uplynutí rezervační lhůty.
18. Smluvní strany si dále sjednávají, že v případě neuzavření smlouvy o smlouvě budoucí z důvodů ležících na straně zájemce, avšak v rezervační lhůtě, tj. před uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí, byly již zájemcem odsouhlaseny klientské změny a zároveň byla uhrazena jejich kupní cena, či její část, nárok zájemce na vrácení jím dosud uhrazeného finančního plnění, ve vztahu k předmětným klientským změnám, zaniká v plném rozsahu, nedohodnou-li se strany jinak.
19. Zájemce prohlašuje, že mu byly poskytnuty veškeré informace týkající se Projektu, prodeje jednotky, podmínek její koupě, jakož i výše a způsobu financování, jakož i další informace v dostatečném rozsahu k tomu, aby uzavřel tuto smlouvu.
20. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 2 - Zásady ochrany osobních údajů, která upravuje nakládání s osobními údaji zájemce.
21. Nebude-li smluvními stranami ujednáno jinak, marným uplynutím rezervační lhůty tato smlouva zaniká, vyjma ujednání o smluvních pokutách a ujednání s nimi souvisejícími, která jsou účinná nadále.
22. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž jedno vyhotovení obdrží zájemce a jedno budoucí prodávající.

23. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky. Pokud má některá ze smluvních stran dle této smlouvy bydliště nebo trvalý pobyt mimo Českou republiku nebo jsou obě smluvní strany podnikateli, budou v případě jakýchkoliv sporů smluvních stran vyplývajících z této smlouvy rozhodovat soudy České republiky, přičemž se sjednává místní příslušnost podle sídla budoucího prodávajícího.
24. Zájemce v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů, čestně prohlašuje, že není politicky exponovanou osobou, že peněžní prostředky pro účely úhrady kupní ceny nepocházejí z nepoctivých a/nebo nezákonných zdrojů, např. z trestné činnosti, financování terorismu, že tyto peněžní prostředky nabyt v souladu s právními předpisy, že koupí předmětu převodu nesleduje zakrytí jejich nezákonného původu ani financování.
25. Budoucí prodávající prohlašuje, že údaje Zájemce, uvedené v záhlaví této smlouvy, ověřil dle jimi osobně předložených průkazů totožnosti.
26. Účastníci prohlašují, že si smlouvu přečetli, porozuměli jejímu obsahu, že tato smlouva byla sepsána na základě pravdivých a úplných údajů, které si účastníci sdělili, a že byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle za podmínek obvyklých v obchodním styku. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy:

- Příloha č. 1 - Schématický plán Prostoru (karta jednotky)
- Příloha č. 2 - Zásady ochrany osobních údajů
- Příloha č. 3 - Situační plány s označením parkovacích stání, je-li relevantní
- Příloha č. 4 - Technický popis budovy

V Praze dne _____, uzavřeno v obchodních prostorách budoucího prodávajícího

BUDOUCÍ PRODÁVAJÍCÍ

ZÁJEMCE